

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Ryszard Marchwicki

Protokolant: sekr. sąd. Agnieszka Stawujak

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2023 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)! (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko R. R.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 10 maja 2022 r sygn.. akt IX GC 804/21

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten tylko sposób, że w miejsce odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych zasądza odsetki ustawowe za opóźnienie,

II. w pozostałym zakresie apelację pozwanej oddala,

III. oddala apelację powódki w całości,

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 1.350 zł tytułem zwrotu kosztów za postępowanie apelacyjne z ustawowymi odsetkami za opóźnienie płatności powyższej kwoty od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty.

Ryszard Marchwicki

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu na podstawie § 100a ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

St. sekr. sąd. Katarzyna Surażyńska

--	--	--

UZASADNIENIE

(...)! (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł przeciwko R. R. pozew o zapłatę 195.512,08 zł z odsetkami tytułem czynszu najmu lokalu nr (...).(…) w (...)! w P. za okres listopada 2019-październik 2020.

Dnia 20.06.2021 r. wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym uwzględniający powództwo w całości.

Pozwana zaskarżyła w/w nakaz w całości i wniosła o oddalenie powództwa, gdyż:

- 1) wierzytelność pozwu nie stała się wymagalna z uwagi na brak doręczenia faktur (wbrew § 23 ust 1 i § 25 ust 1 umowy),
- 2) w okresie 14.03-03.05.2020 r. nie korzystała z lokalu,
- 3) za okres 04.05-03.08.2020 r. czynsz uległ obniżeniu o 50 %,
- 4) za okres listopad 2019-styczeń 2020 czynsz został zaspokojony w całości, a za luty 2020 r. w zakresie 3.276,14 zł poprzez wykorzystanie kaucji w kwocie 50.783,00 zł,
- 5) brak było podstaw dla żądania: a) odsetek od dat wskazanych w pozwie, b) odsetek w transakcjach handlowych.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2022 r Sąd Okręgowy w Poznaniu

1.nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z 29.06.2021 r. wydany pod syg. akt IX GNc 201/21 utrzymał w mocy w części, tj. w zakresie kwoty 167.612,77 zł (sto sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwanaście złotych siedemdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot:

- 15.793,00 zł od dnia 15.11.2019 r. do dnia zapłaty,

- 15.937,90 zł od dnia 15.12.2019 r. do dnia zapłaty,

- 15.775,96 zł od dnia 15.01.2020 r. do dnia zapłaty,

- 15.947,54 zł od dnia 15.02.2020 r. do dnia zapłaty,

- 6.719,23 zł od dnia 15.03.2020 r. do dnia zapłaty,

- 15.257,09 zł od dnia 15.05.2020 r. do dnia zapłaty,

- 16.269,20 zł od dnia 15.06.2020 r. do dnia zapłaty,

- 16.549,73 zł od dnia 15.07.2020 r. do dnia zapłaty,

- 16.367,78 zł od dnia 15.08.2020 r. do dnia zapłaty,

- 16.341,47 zł od dnia 15.09.2020 r. do dnia zapłaty,

- 16.653,87 zł od dnia 15.10.2020 r. do dnia zapłaty,

2.w pozostałym zakresie nakaz ten uchylił i powództwo oddalił,

3.zasądził od pozwanego na powoda kwotę 4.919,95 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji.

Powoda jako wynajmującego i pozwaną jako najemcę łączyła umowa najmu lokalu nr (...).(…) w (...)! w P.. Umowa ta została zawarta 13.08.2014 r. na okres 5 lat (§ 1 umowy). Stosunek najmu mógł zostać przedłużony o kolejny okres na mocy umowy stron. Najpóźniej 6 miesięcy przed dniem wygaśnięcia najmu pozwana miała zawiadomić powoda o tym, czy jest zainteresowana przedłużeniem najmu o kolejny okres. Warunki najmu miały być uzgodnione przez strony na piśmie pod rygorem nieważności (§ 6 ust 2 umowy). Pozwana była zobowiązana do zapłaty miesięcznego czynszu podstawowego (§ 20 umowy) i opłaty eksploatacyjnej (§ 23 umowy). Opłata eksploatacyjna była płatna z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie doręczonej pozwanej faktury VAT (§ 23 ust 1 umowy).

Czynsz powiększony o podatek od towarów i usług płatny był miesięcznie z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie doręczonej faktury VAT. Powód zobowiązany był do wystawienia faktury w terminie do 3 dnia każdego miesiąca (§ 25 ust 1 umowy). W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, opłaty eksploatacyjnej, opłaty indywidualnej lub innych opłat przewidzianych w umowie powód mógł żądać zapłaty odsetek ustawowych (§ 26 ust 1). Pozwana mogła zabezpieczyć wierzytelności powoda wynikające z umowy poprzez zapłatę kaucji pieniężnej (§ 27 ust 8 umowy). W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z umowy, powód, po zawiadomieniu pozwanej na piśmie i wyznaczeniu dodatkowego terminu do uregulowania zaległości, mógł zaspokoić się z wpłaconej kaucji (§ 27 ust 6 w zw. z ust. 10). Kaucja miała być zwrócona pozwanej po zakończeniu umowy najmu, w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy, po odliczeniu wszelkich kwot należnych z tytułu czynszu, opłaty eksploatacyjnej, opłaty indywidualnej, opłat dodatkowych, kar umownych oraz innych należności przysługujących powodowi od pozwanej na podstawie lub w związku z umową (§ 27 ust 11).

Pomiędzy stronami powstał spór co do przedłużenia w/w umowy (w związku z jej § 6 ust 2) za zapłatą: 1) czynszu podstawowego w wysokości 17 euro/m², 2) wspólnych kosztów eksploatacyjnych w wysokości 8,47 euro/m², 3) kosztów marketingowych w wysokości 1 euro/m², tj. na warunkach zaproponowanych przez pozwanego w mailu z 18.04.2019 r.

Wobec powyższego 25.10.2019 r. pozwana wniosła do SO w Legnicy pozew o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie umowy najmu na okres 5 lat z obowiązkiem zapłaty w/w świadczeń (sprawa VI GC 317/19).

Powód wniosł o oddalenie w/w powództwa.

Postanowieniem z 04.11.2019 r. SO w Legnicy udzielił zabezpieczenia w ten sposób, że nakazał powodowi oddać pozwanej do używania w/w lokal na zasadach określonych w w/w umowie najmu z tą zmianą, że czynsz podstawowy wynosi 17 euro/m² miesięcznie, wspólne koszty eksploatacyjne 8,47 euro/m² miesięcznie, koszty marketingowe 1 euro/m² miesięcznie, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. W uzasadnieniu sąd podniósł, że zgromadzony materiał potwierdza złożenie oferty na przedłużenie umowy najmu przez powoda i ostateczne zaakceptowanie jej przez pozwaną. Celem postępowania jest zapewnienie ciągłości umowy najmu łączącej strony i możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną. Wskazany we wniosku sposób zabezpieczenia, w postaci, że strony są związane umową najmu na warunkach zaproponowanych przez powoda zrealizuje cel zabezpieczenia i nie obciążą powoda w sposób nadmierny.

Postanowieniem z 16.01.2020 r. SO w Legnicy zmienił w/w postanowienie w ten sposób, że nakazał powodowi oddać pozwanej do używania w/w lokal na zasadach określonych w w/w umowie najmu z tą zmianą, że czynsz podstawowy wynosi 17 euro/m² miesięcznie, wspólne koszty eksploatacyjne 8,47 euro/m² miesięcznie (CAP 10%), a koszty marketingowe 1 euro/m² miesięcznie, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania oraz oddalił wnioski w pozostałej części.

Wyrokiem z 02.07.2021 r. SO w Legnicy zobowiązał powoda do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na przedłużenie w/w umowy najmu, z tą zmianą, że czynsz podstawowy wynosi 17 euro/m² miesięcznie, wspólne koszty eksploatacyjne 8,47 euro/m² miesięcznie (CAP 10%), a koszty marketingowe 1 euro/m² miesięcznie.

Wnioskiem z 12.07.2021 r. pozwana wniosła do SO w Warszawie o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego 225.678,80 zł tytułem zabezpieczenia roszczenia wynikającego z nakazu zapłaty wydanego w niniejszej sprawie. Tego samego dnia przelała na rachunek sądu w/w kwotę z zastrzeżeniem zwrotu.

Pismem z 02.11.2020 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 3 dni 195.512,08 zł z tytułu opłat za korzystanie z lokalu ustalonych postanowieniem SO w Legnicy z 04.11.2019 r. ze zmianą postanowieniem z 16.01.2020 r.

Powód wystawił pozwanej noty księgowe tytułem kary umownej za bezumowne korzystanie z lokalu (na podstawie § 16 pkt 5 umowy najmu z 13.08.2014 r.) w okresie 18.10.2019-29.02.2020 (po 44.620,63 zł za okresy: 18-31.10.2019 r. (nota nr 1/2019), 01-30.11.2019 r. (nota nr 2/2019), 01-31.12.2019 r. (nota nr 7/2019), 01-31.01.2019 r. (nota nr 1/01/2020), 01-29.02.2020 r. (nota nr 1/02/2020).

Pismami z 27.12.2019 r. i 24.01.2020 r. pozwana odmówiła zapłaty not, które obejmowały okres – odpowiednio – 01-31.12.2019 r. i 01-30.11.2019 r.. Podniosła, że zgodnie z postanowieniem z 04.11.2019 r. jest uprawniona do używania lokalu na zasadach określonych w umowie, przy uwzględnieniu ustalonych warunków jej przedłużenia. Jest zobowiązana do uiszczania czynszu najmu, co zamierza czynić. Warunkiem płatności w myśl § 25 pkt 1 jest uprzednie wystawienie i doręczenie faktury. Zwróciła się z prośbą o comiesięcznie wystawianie stosowanej faktury i doręczenie jej, co jest warunkiem płatności.

Pismem z 28.01.2020 r. powód zawiadomił pozwaną że w związku z zakończeniem umowy najmu, w celu realizacji roszczeń wynikających z bezumownego korzystania, skorzystał z kaucji w kwocie 53.783,00 zł (zaliczył ją na kary za bezumowne korzystanie za okresy 18-31.10.2019 r. i 01-30.11.2019 r., co skutkowało umorzeniem kary za okres 18-31.10.2019 r. w całości, a kary za okres 18-31.10.2019 r. do kwoty 38.458,26 zł).

W okresie 14.03-03.05.2020 (...)! w P. (w tym lokal powódki) była zamknięta na podstawie rozporządzenia MZ z 13.03.2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze RP stanu zagrożenia epidemicznego.

Zgodnie z postanowieniami o udzieleniu zabezpieczenia z 04.11.2019 r. i 16.01.2020 r. zobowiązania pozwanej z tytułu czynszu, wspólnych kosztów eksploatacyjnych i kosztów marketingowych wynosiły: 15.793,00 zł za listopad 2019 r., 15.937,90 zł za grudzień 2019 r., 15.775,96 zł za styczeń 2020, 15.947,54 zł za luty 2020 r., 16.022,77 za marzec 2020 r., 16.961,08 zł za kwiecień 2020 r., 16.891,78 zł za maj 2020 r., 16.269,20 zł za czerwiec 2020 r., 16.549,73 zł za lipiec 2020 r., 16.367,78 zł za sierpień 2020 r., 16.341,47 zł za wrzesień 2020 r., 16.653,87 zł za październik 2020 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy po pierwsze wskazał, że postanowieniem z 04.11.2019 r. udzielone zostało zabezpieczenie konserwacyjne, tj. utrzymujące dotychczasowe używanie lokalu przez powódkę (ze wskazanymi w tych postanowieniach zmianami dotyczącymi wysokości czynszu oraz opłat). Skoro używanie to miało odbywać się na „na zasadach określonych w umowie najmu”, a celem zabezpieczenia było „zapewnienie ciągłości umowy najmu”, to postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia stanowiło podstawę prawną stanu faktycznego używania lokalu tak jakby umowa najmu nadal obowiązywała (ze wskazanymi w tych postanowieniach zmianami dotyczącymi wysokości czynszu oraz opłat). Konsekwentnie, prawa i obowiązki stron regulowane były także ustawą, zasadami współzycia społecznego i ustalonymi zwyczajami (art. 56 kc).

Po drugie zgodnie z § 23 ust 1 i 25 ust 1 umowy pozwana zobowiązana była do zapłaty opłaty eksploatacyjnej i czynszu najmu na podstawie faktur, co oznaczało obowiązek ich wystawienia przez powoda (co do faktur tytułem czynszu obowiązek taki został wprost wskazany w § 25 ust 1 umowy). Skoro jednak: 1) prawa i obowiązki stron regulowane były także ustawą, a zgodnie z art. 669 § 1 kc obowiązek zapłaty czynszu wynikał wprost z ustawy, 2) obowiązek zapłaty czynszu oraz opłat z tytułu wspólnych kosztów eksploatacyjnych i marketingowych wynikał pośrednio z postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, 3) umowa najmu określała termin zapłaty opłaty eksploatacyjnej i czynszu (§ 23 ust 1 i § 25 ust 1), 4) postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia wprost regulowało wysokość czynszu oraz opłat z tytułu wspólnych kosztów eksploatacyjnych i marketingowych, to brak faktur nie zwalniał pozwanej z obowiązku zapłaty czynszu i tych opłat (zob. wyroki SA w Warszawie z 25.03.2013 r., VI ACa 1290/12, SO w Warszawie z 30.09.2020 r., XX GC 89/19).

Nie zmieniły tego zdaniem sądu, podnoszone przez pozwaną podatkowe konsekwencje braku faktur (niemożność odliczenia podatku – k. 174), gdyż nie miały one wpływu na cywilnoprawny obowiązek zapłaty czynszu i opłat. Przy czym, zaniechanie wystawiania i doręczania faktur stanowiło naruszenie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, co mogło skutkować odrębną odpowiedzialnością powoda.

Po trzecie, skoro – jak ustalono – zgodnie z rozporządzenia MZ z 13.03.2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze RP stanu zagrożenia epidemicznego w okresie 14.03-03.05.2020 powódka nie mogła i nie używała lokalu, to mocą art. 15ze ust 1 ustawy z 02.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w tym okresie była zwolniona z zapłaty czynszu i opłat, o których mowa w postanowieniu o udzieleniu zabezpieczenia. W konsekwencji za marzec 2020 r. była zobowiązana do zapłaty 6.719,23 zł (za okres 1-13.03.2020 r.), za maj 15.257,09 zł (za okres 04-31.05.2020 r.), a za kwiecień była w całości zwolniona z zapłaty.

Skoro art. 15 ze¹ powołanej ustawy wszedł w życie 23.07.2021 r., tj. po okresie objętym żądaniem pozwu, a ustawa wprowadzająca ten przepis nie nadała jego obowiązywaniu mocy wstecznej (art. 15 ustawy z 24.06.2021 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw), to czynsz najmu i opłaty, o których mowa w postanowieniu o udzieleniu zabezpieczenia nie uległy obniżeniu o 50 % za okres 04.05-03.08.2020 r. W konsekwencji pozwana była zobowiązana zapłacić: 16.269,20 zł za czerwiec 2020 r., 16.549,73 zł za lipiec 2020 r., 16.367,78 zł za sierpień 2020 r.

Skoro w okresie objętym żądaniem pozwu używanie lokalu znajdowało podstawę prawną (postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia), to pozwany nie był uprawniony do kary umownej z § 16 ust 5 umowy. Tym samym wystawienie not księgowych było bezskuteczne. Konsekwentnie bezskuteczne było także oświadczenie o potrąceniu (zawiadomienie o wykorzystaniu kaucji – k. 122). Tym samym kaucja pozostała w dyspozycji powoda.

Brak było podstaw dla uznania, że w/w kaucja została zaliczona na poczet czynszu za okres objęty żądaniem, w tym także za listopad i grudzień 2019 r., styczeń i - częściowo – luty 2020 r., jak twierdziła pozwana. Zgodnie bowiem z § 27 ust 6 i 10 umowy (także zgodnie z zasadami ogólnymi) zaliczenie takie wymagało złożenia oświadczenia o potrąceniu, które nie zostało złożone (także w sposób dorozumiany). Przy czym, nie można przyjąć, że oświadczeniem takim było zawiadomienie o wykorzystaniu kaucji (k. 122), gdyż dotyczyło innej wiarygodności, tj. o zapłatę kary umownej (nie zaś o zapłatę czynszu). Nie można również przyjąć, że oświadczenie o potrąceniu złożyła pozwana, gdyż wywody zarzutów co do zaliczenia kaucji (k. 110) nie zawierały oświadczenia woli, ale oświadczenie wiedzy, zgodnie z którym pozwana zarachował kaucję na poczet najdawniej wymagalnych należności względem powódki. Przy czym, zgodnie z art. 498 § 1 kc ewentualne oświadczenie o potrąceniu złożone przez pozwaną byłoby bezskuteczne, gdyż wiarygodność o zwrot kaucji nie stała się wymagalna (zgodnie z § 27 ust 11 umowy stałaby się wymagalna po 3 miesiącach od wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy, gdy tymczasem mocą postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia stan prawny był taki jakby umowa najmu obowiązywała).

Wobec powyższego, pozwana była zobowiązana do zapłaty łącznie 167.612,77 zł (15.793,00 zł za listopad 2019 r., 15.937,90 zł za grudzień 2019 r., 15.775,96 zł za styczeń 2020 r., 15.947,54 zł za luty 2020 r., 6.719,23 zł za marzec 2020 r., 15.257,09 zł za maj 2020 r., 16.269,20 zł za czerwiec 2020 r., 16.549,73 zł za lipiec 2020 r., 16.367,78 zł za sierpień 2020 r., 16.341,47 zł za wrzesień 2020 r., 16.653,87 zł za październik 2020 r.).

Dalej sąd wskazał, że skoro, zgodnie z § 25 ust 1 i § 23 umowy najmu, pozwana była zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat do 14 dnia każdego miesiąca, to z dniem następnym, tj. 15 dniem każdego miesiąca popadła w opóźnienie w zapłacie. W tej sytuacji, na podstawie art. 7 ust 1 w zw. z art. 4 pkt 3 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (dawniej: ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych), pozwana zobowiązana była do zapłaty odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych od poszczególnych kwot za okres od 15 dnia każdego miesiąca do dnia zapłaty. Przy czym: 1) do 31.12.2019 r. w/w przepisy znalazły zastosowanie w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawą z 19.07.2019 r., a od 01.01.2020 r. w brzmieniu nadanym tą nowelizacją, 2) skoro zgodnie z § 26 ust 1 umowy pozwana była zobowiązana do zapłaty „odsetek ustawowych” bez sprecyzowania o jakie odsetki ustawowe chodzi, to z uwagi na art. 4a powołanej ustawy przyjąć należało, że chodzi o odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych (zob. Targosz (w) Ustawa o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach

handlowych. Komentarz 2022, wyd. 1, komentarz do art. 4a, t. II.1., Lex, E.Marcisz, Ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Komentarz, wyd. II, komentarz do art. 7, t. 3, Lex).

Wobec powyższego, na podstawie art. 493 § 4 zd. 2 kpc nakaz zapłaty z 29.06.2021 r. został utrzymany w mocy w części, tj. w zakresie kwoty 167.612,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot: 15.793,00 zł od dnia 15.11.2019 r. do dnia zapłaty, 15.937,90 zł od dnia 15.12.2019 r. do dnia zapłaty, 15.775,96 zł od dnia 15.01.2020 r. do dnia zapłaty, 15.947,54 zł od dnia 15.02.2020 r. do dnia zapłaty, 6.719,23 zł od dnia 15.03.2020 r. do dnia zapłaty, 15.257,09 zł od dnia 15.05.2020 r. do dnia zapłaty, 16.269,20 zł od dnia 15.06.2020 r. do dnia zapłaty, 16.549,73 zł od dnia 15.07.2020 r. do dnia zapłaty, 16.367,78 zł od dnia 15.08.2020 r. do dnia zapłaty, 16.341,47 zł od dnia 15.09.2020 r. do dnia zapłaty, 16.653,87 zł od dnia 15.10.2020 r. do dnia zapłaty (pkt 1 wyroku), a w pozostałym zakresie nakaz ten został uchylony i powództwo oddalone (pkt 2 wyroku).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 w zw. z art. 98 § 3 i 4, 100, 108 § 1 zd. 1 i 109 § 1 i 2 kpc.

Suma tych kosztów wyniosła 20.610,00 zł (7.861,00 zł po stronie powoda (2.444,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu (art. 13 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego (część IV załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej), 5.400,00 zł tytułem stawki minimalnej opłat za czynności radcy prawnego (§ 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu z daty wniesienia pozwu); 12.749,00 zł po stronie pozwanej (7.332,00 zł tytułem opłaty od zarzutów (art. 19 ust 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego (część IV załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej), 5.400,00 zł tytułem stawki minimalnej opłat za czynności radcy prawnego (§ 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu z daty wniesienia pozwu). Skoro powód uległ co do 14,27 % swego żądania, to powinien ponieść 14,27 % kosztów procesu, tj. 2.941,05 zł; z kolei skoro pozwana uległa co do 85,73 % swego żądania, to powinna ponieść 85,73 % kosztów procesu, tj. 17.668,95 zł. Ostatecznie więc, na podstawie art. 100 zd 1 kpc, tytułem zwrotu kosztów procesu zasądzono od pozwanej na rzecz powoda 4.919,95 zł (13.573,00 zł – 8.315,72 zł) – pkt 3 wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części tj. w zakresie punktów 2 i 3 zarzucając:

1. „naruszenie prawa materialnego tj. art. 15 ze ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy pomiędzy stronami nie obowiązuje umowa najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy).
2. Naruszenie prawa procesowego tj. art. 734 w zw. z art. 742 kpc poprzez ich błędne zastosowanie i uwzględnienie zarzutów Pozwanej w zakresie braku obowiązku zapłaty opłat tytułem czynszu za miesiące marzec, kwiecień, maj 2020 roku co doprowadziło do zmiany postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia wydanego przez Sądu Okręgowy w Legnicy w sprawie VI GC 317/19;

Wskazując na powyższe powódka wniosła o :

1. Zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez utrzymanie nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym w dniu 29 czerwca 2021 roku również co do kwoty 27 899,31 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonych od kwot:

- 1) 9303,54 złotych od dnia 15 marca 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2) 16961,08 złotych od dnia 15 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty;
- 3) 1634,69 złotych od dnia 15 maja 2020 roku do dnia zapłaty;

2. Zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje;

Pozwana zaskarżyła wyrok w zakresie punktów 1 i 3 zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.c. poprzez błędną ocenę treści pozwu w sprawie VI GC 317/19 (k. 49-60), skutkującą błędnym uznaniem, że pozwana wniosła przeciwko powódce powództwo o wyrażenie zgody na przedłużenie umowy najmu, podczas gdy tytuł pozwu, żądanie R. R., treść uzasadnienia pozwu oraz treść wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 2 lipca 2021 r. w sprawie VI GC 317/19 wskazują, że pozwana wniosła powództwo o złożenie oświadczenia woli, o wdanie wyroku zastępującego oświadczenie woli powódki w przedmiocie przedłużenia umowy najmu, co ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, bowiem prawidłowa ocena rodzaju żądania pozwanej, wyklucza możliwość uznania, że umowa najmu została przedłużona,

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę znaczenia postanowienia Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 4 listopada 2019 r. w sprawie VI GC 317/19, skutkującą błędnym uznaniem, że postanowienie to stanowi przedłużenie umowy najmu z dnia 13 sierpnia 2014 r., do której stosuje się art. 56 k.c., w sytuacji gdy postanowienie to nie stanowi prawomocnego wyroku o charakterze konstytutywnym, wydanego w oparciu o art. 64 k.c. a jego celem jest zapewnienie ciągłości korzystania przez pozwaną z lokalu powódki, co wyklucza możliwość stosowania art. 56 k.c.,

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę umowy najmu z dnia 13 sierpnia 2014 r., skutkującą uznaniem, że termin płatności opłaty eksploatacyjnej (§ 23 ust. 1) oraz czynszu podstawowego (§ 25 ust. 1) do 14 dnia każdego miesiąca, jest terminem bezwarunkowym, podczas gdy konieczność/możliwość zachowania tego terminu uzależniona jest od wystawienia przez powódkę i doręczenia pozwanej faktur VAT,

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę umowy najmu z dnia 13 sierpnia 2014 r., skutkującą uznaniem, że dla zaliczenia kaucji zabezpieczającej konieczne jest złożenie oświadczenia o potrąceniu, w sytuacji gdy w § 27 ust. 6 i 10 umowy najmu mowa o wypłacie kaucji zabezpieczającej, która nie jest uzależniona od złożenia oświadczenia o potrąceniu, co skutkowało błędnym uznaniem, że kaucja w wysokości 53.783 zł nie została zarachowana na poczet dochodzonego roszczenia, a pozwana jest dłużnikiem powódki w zakresie roszczenia dotyczącego opłat za korzystanie z lokalu w miesiącach od listopada 2019 r. do lutego 2020 r.,

5. naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 493 § 4 k.p.c. poprzez utrzymanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 29 czerwca 2021 r., wydanym przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie IX GNC 201/21 - w zakresie zasądzającym dochodzone roszczenie - w mocy, w sytuacji gdy dochodzone roszczenie nie jest wymagalne, co wanno skutkować uchyceniem w całości nakazu zapłaty i oddaleniem powództwa w całości,

6. naruszenie art. 365 § 1 k.c., poprzez zasądzenie dochodzonego roszczenia, pomimo iż postanowienie z dnia 4 listopada 2019 r., wydane przez Sąd Okręgowy w Legnicy w sprawie VI GC 317/19, uprawnia pozwaną do korzystania z lokalu powódki na zasadach określonych w umowie najmu z dnia 13 sierpnia 2019 r., która uzależnia sprowadzający się do obowiązku zapłaty do 14 dnia każdego miesiąca, był bezwarunkowy, w sytuacji gdy tennin ten obowiązywał pozwaną pod warunkiem uprzedniego wystawienia i doręczenia pozwanej faktur VAT,

7. naruszenie art. 56 k.c. poprzez błędne zastosowanie, skutkujące uznaniem, że postanowienie zabezpieczające wydane przez Sąd Okręgowy w Legnicy z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie VI GC 317/19, stanowi czynność prawną, wywołującą skutki wyrażone w ustawie, w sytuacji gdy postanowienie to stanowi integralny tytuł prawny do korzystania przez pozwaną z lokalu powódki, niezależny od woli powódki i sprzeczny z wolą powódki, wobec czego brak jest podstaw do uznania, że pozwaną wiązała treść art. 669 § 1 k.c. oraz przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych,

8. naruszenie art. 353¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie, skutkujące uznaniem, że pozwaną wiąże obowiązek płatności czynszu najmu wynikający z treści art. 669 § 1 k.c., w terminie do 14 dnia każdego miesiąca, w

sytuacji gdy w ramach swobody umów strony umowy najmu z dnia 13 sierpnia 2014 r. uzależniły wymagalność roszczeń wynajmującego względem najemcy od wystawienia i doręczenia najemcy faktur VAT, wobec czego skutek zaniechania tej czynności przez powódkę termin płatności nie nadszedł,

9. naruszenie art. 64 k.c. poprzez jego niezastosowanie, skutkujące uznaniem, że postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia, polegającego na nakazaniu powódce określonego zachowania względem pozwanej, stanowi przedłużenie umowy najmu, w sytuacji gdy jedynie prawomocne orzeczenie stwierdzające obowiązek powódki do złożenia określonego oświadczenia woli może zastąpić to oświadczenie,

10. naruszenie art. 15ze¹ ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...) -19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, poprzez jego błędną wykładnię, prowadzącą się do uznania, że przepis ten nie dotyczy okresów obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², które wystąpiły przed dniem 23 lipca 2021 r., podczas gdy wniosek przeciwny wprost wynika z treści wymienionej normy prawnej, co prowadzi do wniosku, że opłaty z tytułu korzystania z lokalu powódki w okresie od 4 maja 2020 r. do 3 sierpnia 2020 r. uległy z mocy prawa obniżeniu o 50 %

11. naruszenie art. 455 k.c. poprzez błędne zastosowanie, skutkujące uznaniem, że termin spełnienia świadczenia wskazany w umowie najmu z dnia 13 sierpnia 2014 r., a wymagalność dochodzonego roszczenia od wystawienia i doręczenia pozwanej faktur VAT, co powoduje przekroczenie związania Sądu orzekającego z prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego w Legnicy,

12. naruszenie art. 481 § 1 k.c. poprzez obciążenie pozwanej odsetkami od dochodzonego roszczenia, w sytuacji gdy dochodzone roszczenie wobec zaniechania wystawienia faktur przez powódkę i ich doręczenia pozwanej jest niewymagalne, co prowadzi do wniosku, że pozwana nie znajduje się w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia,

13. naruszenie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 1 i 3 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych poprzez utrzymanie nakazu zapłaty w mocy w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, w sytuacji gdy pozwana korzysta z lokalu powódki na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Legnicy, które nie stanowi umowy, a zatem nie jest możliwe obciążenie pozwanej tego rodzaju odsetkami, co do których roszczenie uzależnione jest od zaistnienia dobrowolnej transakcji między stronami,

14. naruszenie art. 470 k.c. poprzez jego niezastosowanie, skutkujące zasądzeniem odsetek do dnia zapłaty, w sytuacji gdy pozwana wnioskiem z dnia 7 lipca 2021 r. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 225.678,80 zł i taką kwotę tytułem zabezpieczenia roszczeń powódki wpłaciła na rachunek tego Sądu, w sytuacji gdy jest to równoznaczne ze spełnieniem świadczenia, co prowadzi do wniosku, że ewentualne odsetki winny być zasądzone od dnia 7 lipca 2021 r.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez:

a) uchylene w całości nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 29 czerwca 2021 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie IX GNC 201/21 i oddalenie powództwa w całości,

b) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania w łącznej kwocie

12.749 zł w tym 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Powódka w odpowiedzi na apelację pozwanej wniosła o oddalenie apelacji pozwanej w całości, zasądzenie kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów:

- 1) wydruku z portalu informacyjnego sądów powszechnych wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 12 sierpnia 2022 roku sygn. akt I AGa 369/21; - na okoliczność prawomocnego oddalenia roszczenia Pozwanej o złożenie oświadczenia woli o przedłużeniu umowy najmu zawartej pomiędzy stronami w 13 sierpnia 2014 roku;
- 2) pisma pozwanej z dnia 22 sierpnia 2022 roku;
- 3) potwierdzeń przelewów z dnia 22 sierpnia 2022 roku;
 - na okoliczność uznania roszczeń przez pozwaną, zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych na podstawie postanowień Sądu Okręgowego w Legnicy;
 - wskazując, że konieczność powołania zawnioskowanych dowodów wyniknęła z twierdzeń i zarzutów zawartych w apelacji pozwanej;

Pozwana w odpowiedzi na apelację powódki wniosła o:

1. oddalenie apelacji powódki w całości,
2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, wywołanego apelacją powódki według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części. Natomiast apelacja powódki jako bezzasadna podlegała oddaleniu w całości.

Co do apelacji powódki.

Zgodnie z art. 15 ze ust. 1 ustawy covidowej w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy). Taki zakaz obowiązywał w okresie od 14 marca do 3 maja 2020 roku.

Rację ma co prawda powódka, iż w tym czasie strony nie łączyła już umowa najmu niemniej w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do obciążenia pozwanej kosztami za ten okres. Nie ulega wątpliwości, że w tym czasie pozwana korzystała z lokalu na podstawie postanowienia zabezpieczającego wydanego przez Sąd dnia 4 listopada 2019 r nakazujące zobowiązanej (...)! (...) spółka z o.o.) oddać uprawnionej (R. R.) do użytkowania sporny lokal na zasadach określonych w umowie z 13 sierpnia 2014 r z tą zmianą, że czynsz podstawowy wynosi 17 Euro za metr kwadratowy miesięcznie, wspólne koszty eksploatacyjne 8,47 Euro za metr kwadratowy miesięcznie, a koszty marketingowe 1 Euro za metr kwadratowy miesięcznie.

Niniejsze zabezpieczenie zostało wydane w sprawie z powództwa R. R. przeciwko (...)! (...) Spółka z o.o. o złożenie oświadczenia woli. Spór związany był z dalszym obowiązywaniem umowy najmu lokalu handlowego.

(...)! (...) sp. Z o.o. wydała lokal R. R. zgodnie z tym zabezpieczeniem.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powołuje się na art. 495 k.c. dotyczący zobowiązań wzajemnych i podnosi, że na mocy postanowienia zabezpieczającego pozwana zobowiązana była do płacenia czynszu za wynajem lokalu, i z uwagi

na pandemii oraz zapis ustawy covidowej nie mogła korzystać z lokalu, a więc świadczenie stało się niemożliwe do wykonania co powinno skutkować również nie płaceniem za ten okres czynszu.

Pogląd ten można podzielić.

Zgodnie z art. 495 k.c. § 1. Jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, strona, która miała to świadczenie spełnić, nie może żądać świadczenia wzajemnego, a w wypadku, gdy je już otrzymała, obowiązana jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Co prawda przepis ten zawarty jest w rozdziale III kodeksu cywilnego dotyczącym wykonania i skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych, to jednak można bronić poglądu, że dotyczy on również świadczenia wynikającego z orzeczenia zabezpieczającego sądu.

Ponadto skoro pozwana prowadziła w tym lokalu działalność handlową w oparciu o to zabezpieczenie to obciążanie jej kosztami za okres kiedy faktycznie nie mogła z uwagi na pandemię tej działalności prowadzić byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwana korzystała w tym okresie z lokalu tocząc spór o ustalenie, że umowa najmu nadal obowiązuje. To, że w tym czasie prowadziła działalność bez podstawy prawnej okazało się bowiem dopiero po wydaniu przez Sąd II Instancji wyroku w roku 2022.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny apelację powódki jako nieuzasadnioną oddalił.

Co do apelacji pozwanej.

Po wydaniu wyroku przez Sąd I Instancji nastąpiły zdarzenia które były istotne dla niniejszej sprawy.

Po pierwsze Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 22 sierpnia 2022 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Legnicy i oddalił powództwo które R. R. wytoczyła przeciwko spółce o złożenie oświadczenia woli.

Do czasu oddalenia tego powództwa obowiązywało postanowienie zabezpieczające z dnia 4 listopada 2019 r. nakazujące zobowiązanej (...)! (...) spółka z o.o.) oddać uprawnionej (R. R.) do używania sporny lokal na zasadach określonych w umowie z 13 sierpnia 2014 r. z tą zmianą, że czynsz podstawowy wynosi 17 Euro z metr kwadratowy miesięcznie, wspólne koszty eksploatacyjne 8,47 Euro za metr kwadratowy miesięcznie, a koszty marketingowe 1 Euro za metr kwadratowy miesięcznie

W wyniku uprawomocnienia się wyroku SA we Wrocławiu – nie doszło do przedłużenia umowy najmu.

Pozwana była jednak obowiązana do płacenia co miesiąc ustalonych w postanowieniu kwot – w ocenie sądu do płacenia tych kwot powinno dochodzić niezależnie od tego czy powódka wystawiała faktury VAT czy też nie i to w terminach określonych w umowie. Zgodnie z § 25 ust. 1 umowy czynsz podstawowy powiększony o podatek VAT płatny jest miesięcznie z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie doręczonej najemcy faktury VAT. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawienia faktur w terminie do 3 dnia każdego miesiąca z tym,

Niezależnie też od dalszych postanowień umownych, przewidujących wystawienie faktur, podstawą dochodzenia roszczenia o zapłatę były zapisy umowy najmu z 2014 r., a to na mocy postanowienia zabezpieczającego. Natomiast wystawienie faktury jest istotne wyłącznie z punktu widzenia oznaczenia momentu powstania zobowiązania podatkowego (art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054), pozostając okolicznością obojętną dla powstania i wymagalności roszczenia cywilnoprawnego. Nawet uwzględnienie w umowie prawa cywilnego obowiązków właściwych dla prawa podatkowego (tj. wystawienia faktury) nie mogło prowadzić do odmiennych wniosków. Faktura pozostaje bowiem dokumentem wyłącznie fiskalnym. Natomiast okoliczności, z których strona wywodzi skutki prawne, mogą przez nią zostać wykazane dowolnymi dowodami, których ocena została powierzona Sądowi (art. 233 § 1 k.p.c.). Ocena obowiązków stron stosunku cywilnoprawnego nie może być pochodną oceny zobowiązań podatkowych, ich wykonania lub niewykonania, ani też

skutków przewidzianych przez prawo podatkowe. Sąd powszechny, rozpoznający spór toczący się na tle umowy prawa cywilnego, ma obowiązek stosować przepisy tej właśnie gałęzi prawa oraz obowiązujące w nim definicje legalne, za punkt wyjścia przyjmując uzgodnienia stron (art. 3531 k.c.). Ocena podatkowych skutków czynności cywilnoprawnej należy wyłącznie do organów podatkowych, a w dalszej kolejności do sądu administracyjnego, rozpoznającego skargę na decyzję ustalającą lub określającą wysokość zobowiązania podatkowego. Podstawy dochodzonego w postępowaniu cywilnym roszczenia należy poszukiwać w przepisach prawa cywilnego oraz umowie stron i jedynie w oparciu o powyższe, dokonywać oceny zasadności żądania zgłoszonego w pozwie.

W umowie zarówno terminy płatności jak i wysokość, w tym zasady przeliczania euro na zł były jasne czytelne i nie budziły żadnych wątpliwości.

Na mocy postanowienia zabezpieczającego pozwana powinna płacić kwoty wynikające z umowy co miesiąc do 14 każdego miesiąca i to niezależnie od tego czy powódka wystawiła fakturę VAT czy też nie o czym była mowa wyżej.

Tak więc zarzut pozwanej dotyczący tego iż roszczenia o zapłatę czynszu były niewymagalne ponieważ nie wystawione zostały faktury VAT należało uznać za nieuzasadnione.

Zasadnie więc sąd zasądził za sporny okres w/w kwoty, przy czym niezasadnie z odsetkami jak przy transakcjach handlowych. Jak już wyżej wskazano w wyniku uprawomocnienia się wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 2022 r nie doszło do przedłużenia umowy najmu, a więc brak było podstaw do zasądzenia odsetek jak przy transakcjach handlowych. Po 15 sierpnia 2019 r, a więc w okresie za który powódka domaga się zapłaty stron nie łączył już żaden stosunek umowny, a więc takie odsetki są nieuzasadnione.

Mając podwyższoną na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił w tej części wyrok i w miejsce odsetek jak przy transakcjach handlowych zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie.

Nieuzasadniony jest natomiast zarzut pozwanej, że w związku z tym, że w dniu 20 grudnia 2022 r Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w W. postanowieniem z dnia 20 grudnia 2022 r zezwolił pozwanej na złożenie do depozytu sądowego kwoty dochodzonej niniejszym pozwem odsetki powinny być naliczane jedynie do dnia 12 lipca 2021 r tj. do dnia kiedy pozwana złożyła pieniądze do depozytu sądowego

Zgodnie z Art. 693 k.p.c. § 1. Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego może być dokonane dopiero po uzyskaniu zezwolenia sądu.

§ 2. Jeżeli jednak przedmiotem świadczenia są pieniądze polskie, złożenie do depozytu może być dokonane również przed uzyskaniem zezwolenia sądu. W takim wypadku dłużnik powinien równocześnie ze złożeniem pieniędzy zgłosić wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu. W razie uwzględnienia tego wniosku złożenie do depozytu uważa się za dokonane w chwili, w której rzeczywiście nastąpiło.

§ 3. Jeżeli przedmiotem świadczenia są pieniądze, złożenie do depozytu sądowego następuje przez wpłatę na rachunek depozytowy Ministra Finansów.

Z powyższego wynika, że pozwana mogła złożyć pieniądze do depozytu sądowego jeszcze przed uzyskaniem zezwolenia.

W postępowaniu o złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego sąd nie bada prawdziwości twierdzeń zawartych we wniosku, ograniczając się do oceny, czy według przytoczonych okoliczności złożenie do depozytu jest prawnie uzasadnione. (art. 693¹ k.p.c.)

Zgodnie z poglądami doktryny i orzecznictwa złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego jest surogatem wykonania zobowiązania. Jednak tylko ważne złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego wywołuje takie same skutki prawne jak spełnienie świadczenia wprost wierzycielowi i wówczas z tym dniem ustaje obowiązek naliczania odsetek z opóźnienia. Stanowi o tym artykuł 470 k.c. zgodnie z którym ważne złożenie przedmiotu

świadczenia do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia. W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane już zostało stanowisko, zgodnie z którym formuła "ważnego złożenia" obejmuje przynajmniej dwa elementy. Po pierwsze musi występować wskazana w ustawie przyczyna upoważniająca dłużnika do złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu. Po wtóre świadczenie dłużnika (którego "przedmiot" składany jest do depozytu sądowego, art. 467 k.c.) musi być zgodne z treścią zobowiązania (art. 354 par. 1 k.c.); por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 14 maja 2004 r., IV CK 237/03 (nieopublik.), postanowienie Sądu Najwyższego z 17 maja 1970 r., II CR 159/70, OSNC 1970, z. 11, poz. 209. Jeżeli wspomniane elementy występują łącznie, złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego wywołuje takie same skutki prawne jak spełnienie świadczenia wprost wierzycielowi.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie złożenie do depozytu sądowego nie było ważne.

Złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego może nastąpić w przypadku, gdy:

1. skutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, nie wie on, kto jest wierzycielem, albo nie zna jego miejsca zamieszkania lub siedziby;
2. wierzyciel nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych ani przedstawiciela uprawnionego do przyjęcia świadczenia;
3. powstał spór, kto jest wierzycielem;
4. z powodu innych okoliczności dotyczących wierzyciela świadczenie nie może być spełnione (art. 467 k.c.);
5. wierzyciel odmawia pokwitowania spełnienia świadczenia (art. 463 k.c.);
6. wierzyciel odmawia wydania dłużnikowi dokumentu stwierdzającego zobowiązanie (art. 465 § 3 k.c.);
7. ma miejsce zwłoka wierzyciela (art. 486 § 1 k.c.),
8. świadczenie jest niepodzielne (art. 381 § 2 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie przyczyną złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego przez stronę pozwaną (dłużnika) nie była żadna wyżej wskazanych okoliczności.

Pozwana na mocy postanowienia zabezpieczającego, zresztą wydanego na jej wniosek, miała bowiem – po wydaniu jej lokalu – płacić miesięczną kwotę określoną szczegółowo w tym postanowieniu.

W tej sytuacji złożenie sumy pieniędzy do depozytu sądowego nie miało wpływu na rozstrzygnięcie w zakresie odsetek.

Nieuzasadniony jest również zarzut dotyczący niezaliczenia na poczet zadłużenia kaucji o jakiej mowa w umowie najmu.

W § 27 ust. 6 umowy w przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej umowy wynajmujący po zawiadomieniu najemcy na piśmie wyznaczy mu dodatkowy termin na uregulowanie należności. – w tej sprawie brak jest podstaw do zaliczenia ponieważ dochodzona przez powódkę kwota nie jest związana ze świadczeniami pieniężnymi wynikającymi z umowy. Umowa uległa bowiem rozwiązaniu z dniem 14 sierpnia 2019 r a roszczenie dotyczy zapłaty od listopada 2019 r.

Natomiast z ust. 7 § 27 wynika, że w przypadku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy dokument gwarancji zostanie zwrócony najemcy chyba, że powstanie konieczność dokonania wypłaty z gwarancji w celu pokrycia należności z jakiegokolwiek tytułu wynikającego z w/w umowy. Co również w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

W związku z tym słusznie Sąd Okręgowy uznał, że zaliczenie takie wymagało złożenia oświadczenia o potrąceniu, które nie zostało złożone (także w sposób dorozumiany).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w punktach I-III sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 385

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz § rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 2015 r o opłatach za czynności radców prawnych i adwokatów.

Obie strony przegrały swoje apelacje , a więc koszty opłaty od apelacji każda ze stron ponosi we własnym zakresie .

Natomiast koszty zastępstwa procesowego z apelacji pozwanego wynoszą 4050 zł , a z apelacji powódki 2.700 zł

W związku z tym powódka powinna zwrócić pozwanej 1.350 zł tytułem rozliczenia tych kosztów o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie IV wyroku.

Ryszard Marchwicki

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu na podstawie § 100a ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin urzędowania sądów powszechnych jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

St. sekr. sąd. Katarzyna Surażyńska